

# 我国个人住房抵押贷款的风险及对策分析

吴 迪

**摘 要：**自从 1978 年在邓小平同志的领导下实施了改革开放政策以后，便走上了社会主义市场经济的发展道路。在这样的一个经济体制的大环境下，我们居住的福利分配的房子也变成了商品房。本文简单地阐述和分析了有关我国个人住房抵押贷款的风险概括，以及相应的可采用的对策，希望此举对广大的买房朋友们能够有一定的帮助作用。

**关键词：**市场经济 商品房抵押 信贷风险 对策

## 一、我国个人住房抵押贷款的发展现状

### （一）个人住房抵押贷款的动作机理

要想清晰地认识和了解到我国个人住房抵押贷款的发展现状就必须先弄清楚个人住房抵押贷款的内涵，即动作机理。个人住房抵押贷款，其实就是指某类需要资金的借款人将本人名下的、且符合相关法律法规要求的房产作为抵押物，来向相关金融机构申请贷款的一项个人融资和借款的活动过程。个人住房抵押贷款所获得的款项的用途是非常广泛的，一般情况下这一款项可以用来购买商品房、购买小轿车和进行生产经营等等。

### （二）我国个人住房抵押贷款的发展历程及相关政策演变

我国的个人住房抵押贷款，如同世界上的很多其他事物一样，都不是凭空出现的，并且都是会经历过很长时期的、很复杂的发展阶段的。纵观我国的个人住房抵押贷款的发展历程及相关的政策演变情况，从房价及消费者购买力这个角度概括起来主要体现为以下这样的几个方面：第一个阶段时期，即从 1978 年至 1998 年，在这一段时期内，我国的个人住房抵押贷款才刚刚开始开展，处于萌芽及缓慢适应性发展阶段。个人住房抵押贷款的相关政策和制度都还极为不完善，认识了解和真正采用个人住房抵押贷款的老百姓并不是很多，可以说是为数极少，主要是个人住房抵押贷款相对于国家的制定者和普通老百姓来说都是一个新兴事物。要想普通老百姓对一个新兴事物熟悉、信任和积极地运用起来，这是得需要很长的一个时期的。第二

个阶段时期，即从 1998 年至 2009 年，在这一段时期内，我国的个人住房抵押贷款已经处于快速发展时期，而且房价日益剧增，需要购买商品房的人们也越来越多，并且人们对个人分住房抵押贷款也比较熟悉和信任了，国家的个人住房抵押贷款的相关法律制度和金融政策也越来越全面、健全和完善。因此，随着个人住房抵押贷款的实际交易越来越频繁，反过来促进个人住房抵押贷款的本身和相关政策也发展得越来越好和越来越快。第三个阶段时期，即从 2009 年至今，在这一段时期内，我国的房价处于一个空前居高的价位水平，商品房刚需日益加大的现象也是客观地存在着，与此同时，我国的个人住房抵押贷款也已经发展得相对成熟和完善，尽管与西方的发达国家相比，还是存在着一定的差距的。并且，在全球经济一体化的总发展趋势下，我国的个人住房抵押贷款的相关法律制度和金融政策也是日益与国际相关水平状况相靠拢和接轨，在未来还是有着很好的发展前景，个人住房抵押贷款的相关政策和办理手续事宜也会变得越来越人性化、合理化和科学化的。

### （三）我国个人住房抵押贷款的规模及质量状况

我国的个人住房抵押贷款在经历过上文所述的三个阶段时期的洗礼和发展，在数量上也是具有着一定的规模了，而在质量上也是具有着一定的相当的水平了。具体来讲，现阶段，我国的个人住房抵押贷款在规模上和质量上的情形状况主要表现为这样的几点：第一、总体来看，我国的个人住房抵押贷款是

职业生涯规划，要结合与专业相关的职业特点展开。

### （四）科学制定专业人才培养方案。

要在科学调查研究的基础上，明确人才培养的知识目标、能力目标和职业岗位目标；与之相对应的课程设置、学时总量、理论和实践课程的比例、阶段任务和职业资格证书要求。经济管理专业的职业资格证包括：会计证、证券类职业资格、保险类职业资格、投资理财规划师资格证等等。要鼓励学生积极考取职业资格证。要加强专业课程建设。

以经济管理（金融保险）专业为例，在专业课中开展全程化职业指导的工作内容和思路如表 1：

### （五）开展多种形式的校企合作

1、企业进校模式。也就是将企业引进学校，专业教学与企业生产同步，完成教学任务就等于完成了企业的生产任务，即生产了成品或半成品。学生毕业后就成为合格的员工，可直接到相应的企业上班。

2、工学交替模式。与企业合作，采取的方式有：让学生课余时间到企业上班，或学生到企业上班课余时间学习，或上班和上课交替进行等方式。例如，我们与友邦保险公司建立的校企合作模式是：让经济管理（金融保险）专业的学生到保险公司实习，采用上班和上课交替进行的方式，保险公司每天按照经营管理流程，安排上午进行理论学习、经验分享，下午实践，学生边学边做，理论联系实际，知识和能力同步提升。

3、行业专家互动模式。实训课程邀请行业专家亲临指导，学生模拟实操，专家总结点评，完成教学任务。例如经济管理（金融保险）专业实务操作课程，采取行业专家互动模式，让实训课程更加贴近实际、贴近市场。

4、订单合作模式。招生与招工同步，教学与生产同步，入学与就业同步；企业需要什么样的人才，学校就培养什么样的人才。定向培养，这是最理想的模式。

5、开展与粤、港、澳企业的交流与合作。我校可以利用毗邻港澳、服务珠三角的优势，开展粤、港、澳的交流与合作。

人才培养方案、专业课程建设离不开校企合作。该院经济管理（金融保险）专业按照以上职业指导思路，采取相应的措施，取得了较好的效果。据该院与麦可思公司合作开展的“广东工程职业技术学院应届毕业生半年后跟踪调研”项目 2013 年年度报告显示，经济管理专业学生的就业现状满意度达 86%，全校排名第一，高于全国同类院校平均水平（83%）。

### 参考文献：

[1]《创新职业指导——新理念》.主编 田光哲 李祥伟.付主编 廉串德 安燕.中国劳动社会保障出版社.2005 年 4 月出版.

[2]《生涯发展与职业选择理论》课件.北京师范大学心理学院 乔治宏.2013 年.

[3]《职业发展与就业指导》课件.北京师范大学心理学院 乔治宏.2013 年.

[4]《职业测评常见工具与使用》课件.华南师范大学人才素质测评与考试研究所.蔡圣刚.2013 年 9 月.

[5]《生涯发展理论第四版》(美国)塞缪尔.奥西普.译者：顾雪英.上海教育出版社.2010 年 1 月.

（作者单位：广东工程职业技术学院财经系  
广东省广州市 510520）

在不断地扩大,并且增幅也是越来越高;第二、随着我国的金融政策,特别是信贷政策的不断发展和完善,我国的个人住房抵押贷款的服务质量水平也是在不断地提高,基本上都算得上比较专业的水平;第三、在质量方面,我国与个人住房抵押贷款密切相关的用以保证贷款双方利益的政策制度条款也已经变得更加的完善、健全与合理化;第四、我国的金融机构体系提供贷款的能力和保险系数也是越来越高了,等等。

## 二、我国个人住房抵押贷款的风险分析

在这个世界上,任何人做任何事情都是多多少少地会存在着一定的风险的,那么进行个人住房抵押贷款亦是如此。而且,个人住房抵押贷款所存在着的风险还不是一点半点的,而是很大的,具有多个种类的风险。现在,就大概地来阐述、罗列和分析一下。

### (一) 个人住房抵押贷款的违约风险

首先要阐述的是个人住房抵押贷款的第一类风险,即违约风险。违约风险,其实就是指贷款人由于一些客观的或者主观的原因及环境影响和制约,导致贷款人无法按照事先规定的期限和按照相关规定要求进行偿还贷款,所产生的损失。一般来讲,根据贷款人违约的原因性质不同,主要可以分为理性违约风险和被迫违约风险。其中,理性违约风险主要是指贷款人在明明有偿还贷款的能力的前提下,还是选择不按期按量偿还贷款所产生的损失。这种风险产生的主要原因是贷款人在房屋持有获得的利益和偿还贷款所需付出的代价之间进行比较时往往会做出违约与否的最终决定。比如当房地产市场价格在不断上升时,贷款人会选择转让房产并还清贷款,而且还能够获得一定客观数额的利润;当房地产市场价格在不断下降时,贷款人则会选择主动违约,拒绝偿还贷款,目的是为了逃避承担应房地产价格而产生的房产价值损失。至于被迫违约风险则主要是指贷款人无心逃避还款,具有按期和按量偿还贷款的意愿,但是由于某些其他因素导致支付能力下降和不足,而无法按照事先的相关规定进行偿还贷款而产生的损失。

### (二) 个人住房抵押贷款的经济周期风险

个人住房抵押贷款的第二类风险是经济周期风险。这个经济周期风险主要是指个人住房抵押贷款在整个国民经济发展和前进的过程中产生了波动的现象而产生的损失。一个国家的国民经济在不断地经营、发展和前进的过程中,由于受到国内各个领域方面的环境因素的影响和制约,必然会出现具有规律性和周期性特征的波动。而在国家社会的各个方面的事物中,会受到这种带有规律性和周期性特点波动的巨大影响的事物之一就是房地产行业的相关事物。个人住房抵押贷款的经济周期风险就是典型代表之一。具体的表现为:在国民经济扩张或者说特别繁荣时,广大的老百姓的收入也有所提高,于是就具备更多的能力购买商品,房产的价值也不会有贬值的可能,金融机构与贷款人都对未来的发展形势具有很好的期待,这样个人住房抵押贷款的规模数量也就不断地提升和扩大了;但是在国民经济出现萧条状况时,广大的老百姓的收入就会急剧地下降和减少,于是很多的贷款人就无力按照事先的相关规定要求进行偿还贷款,再加上房地产行业在此时也是处于疲软状态而不能将房产变现,这样各个银行等金融机构就会产生巨大的损失,个人住房抵押贷款的经济周期风险也就这么产生了。

## 三、防范我国个人住房抵押贷款风险的对策建议

### (一) 实行严格的资信审核制度

这一对策建议主要是指银行等金融机构在接到个人住房抵押贷款的贷款人的贷款申请材料时,一定要严格和全面地对贷款人的收入情况、资产情况、负债情况、每月偿还贷款额占整个家庭月收入的比重情况和贷款购买房屋的目的和用途等多种情况进行审核。银行等金融机构根据这个审核调查结果再来断定是否真正地要给这个贷款人进行放款,以减小的由于贷款人不能按时按量的偿还贷款而造成的违约风险。另外,银行等金融机构还需要对置业者的收入情况、储蓄证明材料、家庭人口数量和月收入占月供比例情况等项目进行严格地审核和调查。银行等金融机构在实施这个对策时,一定要注意的是保证审核

和调查的项目是合适的正确的,并且是全面的和必须的;而进行审核和调查的方式方法也必须是恰当的、准确的和科学的;进行审核和调查的工作人员也必须是高素质和非常专业的。因为只有保证了这些,审核和调查的结果才能够是最科学的、准确的、真实的和具有很强的公信力的与参考价值的,也才能够对防范和规避个人住房抵押贷款的违约风险具有真正的作用和意义。

### (二) 建立完备的预警信息管理系统

银行等金融机构同样也是可以将先进的科学技术力量运用到防范和规避一些金融风险的事务中去。比如在防范和规避个人住房抵押贷款的经济周期风险时,银行等金融机构具体就可以这么进行操作:一个是建立起一个风险预警的数据库系统。银行等金融机构通过各个方面的渠道收集有用的信息和数据,然后进行加工和整合,以便为日后的软件模型开发打下坚实的数据资料基础;另一个则是进行开发和设计适用的和先进的数据模型。通过对这个数据模型的运用,来对预警区间、警戒线以及指标权重、概率密度函数等项目设置合理参数,以此来监察风险的即时状态;最后一个则是建立一套反应快速灵活的预控机制,运用它来对风险预警系统显示的潜在风险进行及时的处理和化解,以便能够最大程度地降低国民经济的波动给个人住房抵押贷款所带来的经济周期风险。可见,先进的科学技术力量在金融行业中对风险的防范和规避还是能够起到很大的积极性作用。

### (三) 完善我国的住房公积金制度

对于个人住房抵押贷款风险体系中的流动性风险的防范和规避,我们可以采取的对策总的来说就是要加强完善我国的住房公积金制度。在前面的文字中也已经提及过,个人住房抵押贷款的流动性风险主要是因为短存长贷的行为而造成的。这样看来我国的银行存款还是处于一个非常稳定的状态,但是影响着个人住房抵押贷款,可以用来规避和防范流动性风险的我国的住房公积金制度还是存在着很多需要改进的空间。比如住房覆盖率低、住房公积金存在着应建未建的现象、公积金的普及层面也不是很广等等。而这些需待改进的问题一旦解决,正是可以很好地防范和规避我国个人住房抵押贷款的流动性风险,因此相关的管理人士应该积极地着手进行我国的住房公积金制度的完善,使我国的住房公积金制度能够真正地满足广大消费者实现住房的融资需求,并且很好地降低个人住房抵押贷款的流动性风险。

## 参考文献:

- [1] 王重润.住房抵押贷款市场研究[M].北京:经济管理出版社,2004.23-48.
- [2] 陈勇.住房抵押贷款及其创新金融产品[M].长沙:湖南大学出版社,2011.34-57.
- [3] 孟晓苏 柴效武.反向抵押贷款[M].北京:人民出版社,2009.26-39.
- [4] 埃尔德雷德.房产抵押贷款的106个秘密[M].北京:中国金融出版社,2005.56-76.
- [5] 崔容.个人贷款[M].北京:清华大学出版社,2010.67-84.
- [6] 柴效武.反向抵押贷款风险与防范[M].杭州:浙江大学出版社,2008.44-72.
- [7] 周建松.个人理财一本通[M].北京:科学出版社,2008.54-96.

## 作者简介:

吴迪 1987年7月出生,江苏扬州人,厦门大学经济学院2013级在职研究生,现供职于宁波港股份有限公司北仑第二港埠分公司。主要研究方向:金融机构与金融风险管理。

(作者单位:厦门大学经济学院 福建厦门市 361005)